

Taunusstein

# Exklusiver, anspruchsvoller Wohnkomfort, der keine Wünsche offen lässt....

Codice oggetto: 26108001



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

PREZZO D'ACQUISTO: 1.295.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 208 m<sup>2</sup> • VANI: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 597 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 26108001 - 65232 Taunusstein

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 26108001 - 65232 Taunusstein

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26108001
Superficie netta	ca. 208 m²
Tipologia tetto	a padiglione
Vani	8
Camere da letto	6
Bagni	3
Anno di costruzione	2021
Garage/Posto auto	4 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	1.295.000 EUR
Casa	Casa bifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2025
Stato dell'immobile	Come nuovo
Tipologia costruttiva	prefabbricato
Superficie lorda	ca. 10 m²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Balcone

Codice oggetto: 26108001 - 65232 Taunusstein

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Pompa di calore idraulica/pneumatica	Consumo energetico	7.00 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	30.11.2032	Classe di efficienza energetica	A+
Fonte di alimentazione	Pompa di calore idraulica/pneumatica	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2022

Codice oggetto: 26108001 - 65232 Taunusstein

## La proprietà





Codice oggetto: 26108001 - 65232 Taunusstein

## La proprietà



Codice oggetto: 26108001 - 65232 Taunusstein

## La proprietà





Codice oggetto: 26108001 - 65232 Taunusstein

## La proprietà





Codice oggetto: 26108001 - 65232 Taunusstein

## La proprietà



Codice oggetto: 26108001 - 65232 Taunusstein

## La proprietà





Codice oggetto: 26108001 - 65232 Taunusstein

## La proprietà





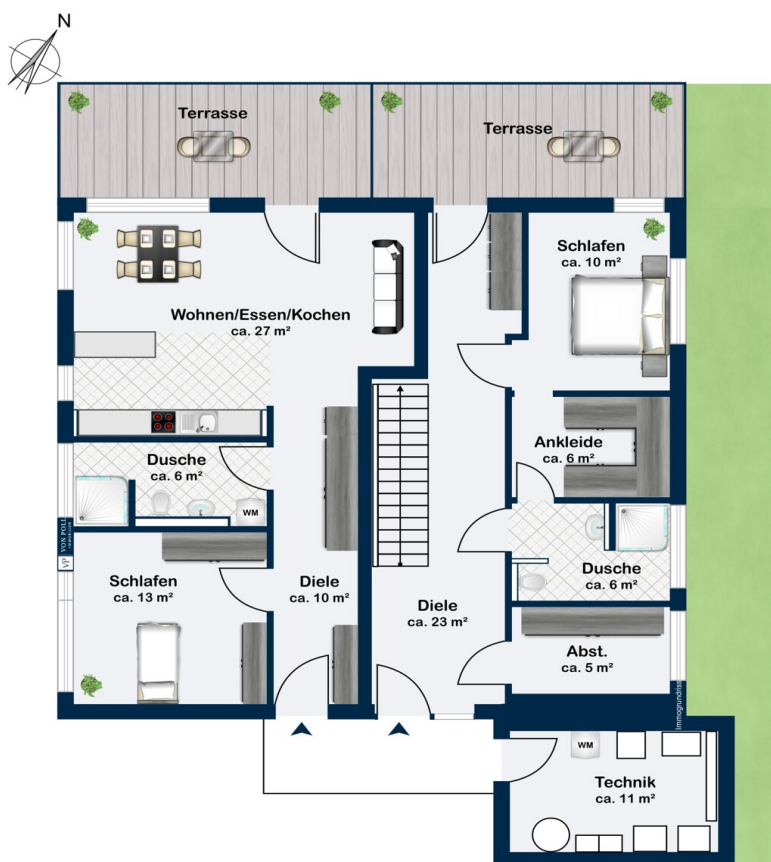
Codice oggetto: 26108001 - 65232 Taunusstein

## La proprietà

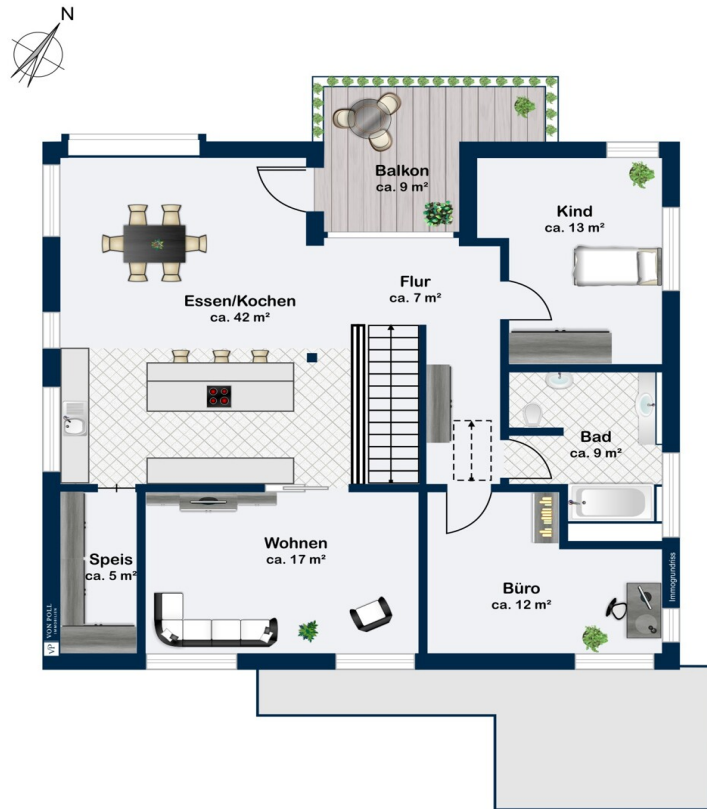


Codice oggetto: 26108001 - 65232 Taunusstein

## Planimetrie

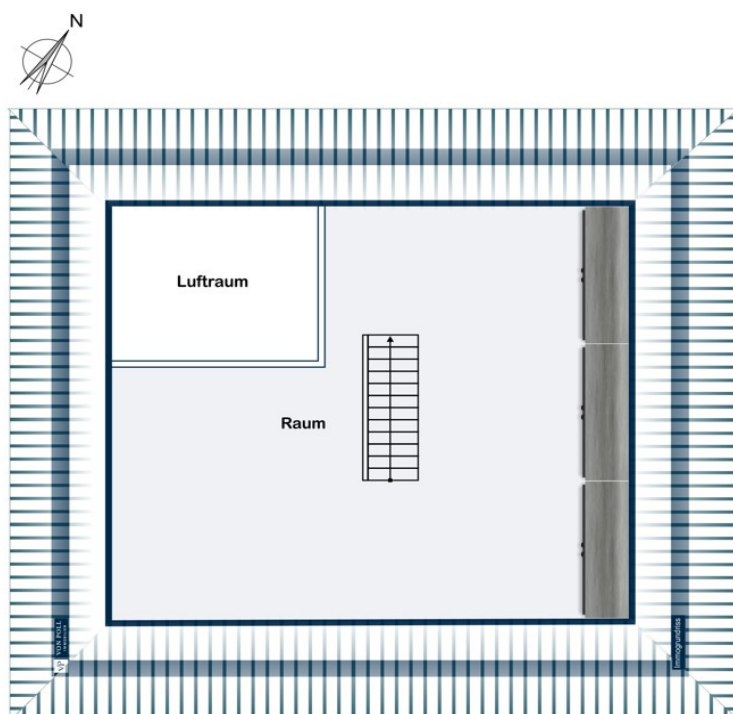


Erdgeschoss



Obergeschoss





Dachgeschoss

Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 26108001 - 65232 Taunusstein

## Una prima impressione

Ein Haus der Superlative: konzipiert als 2 FH für 2 Generationen lässt dieses Niedrigenergiehaus ganz sicher keinerlei Wünsche offen: energetisch sowie technisch erfüllt dieses Traumhaus einfach alle Ansprüche ! Von den Eigentümern liebevoll geplant und ausgebaut, können Sie direkt ohne Umschweife einziehen in Ihr neues Zuhause.

Der durchdachte, lichtdurchflutete Haupt-Wohnbereich mit bodentiefen Fenstereinheiten erstreckt sich über 2 Ebenen mit großzügiger Raumaufteilung, herrlichen Blickachsen sowie allem erdenklichen Komfort, den Sie sich bei einer Immobilie nur wünschen können.

Das Herzstück im OG stellt die offene, hochwertige Küche dar, die mit ihrer Kochinsel natürlich den Ausgangspunkt für viele Anlässe darstellt. Hier finden Sie auch Ihre privaten Rückzugsmöglichkeiten: 3 Schlaf-bzw. Büroräume neben einem luxuriösen Tageslichtbad.

Im EG finden v.a. größere Kinder oder sogar ein Au-Pair ihren idealen Ort mit einem Schlaf-o. Arbeitsraum, Ankleide sowie eigenem Duschbad.

Mit einem eigenen Eingangsbereich versehen, ermöglicht eine weitere Wohneinheit (2 Zi.-Whg.) im EG ein eigenständiges Wohnen für bspw. Eltern, Au-Pair oder erwachsene Kinder oder als Bürolösung mit einem großzügigen Wohn-Kochbereich, Schlafzimmer, Duschbad sowie eigener Terrasse.

Der mit Holzdielen versehene Kaltraum-Dachboden mit elektr. Dachfenster bietet unter dem Walmdach ohne Binder großflächigen Lagerraum auf bis zu 2m Deckenhöhe.

Neben der großzügigen Wohnsituation überzeugt das hochwertig angelegte Grundstück. 4 Aussenstellplätze sind ebenfalls enthalten, ein Carport kann jederzeit errichtet werden.

V.a. unter heutigen Gesichtspunkten bietet dieser anspruchsvolle Wohnraum alle erdenklich energetischen Lösungsansätze. Als KFW 40plus Niedrigenergiehaus, unabhängig von Gas oder Öl blicken Sie in dieser Immobilie beruhigt in die Zukunft.

Weitere Details sowie Besichtigungstermine können mit etwas Planungsvorlauf flexibel angefragt werden. Eine Bonitätsauskunft ist erforderlich.

Codice oggetto: 26108001 - 65232 Taunusstein

## Dettagli dei servizi

Passivhaus - KAMPA Niedrigenergiehaus (KFW-40 Plus), Typ Stadtvilla:

u.a.:

- Photovoltaikanlage 7,6 kWp, 100A Hausanschluss
  - LG Batterie-Speicher 9,3 kWh mit Inselbetrieb
  - Luft-Wasser-Wärmepumpe mit Fußbodenkühlung (Viessmann)
  - 390ltr. WW-Speicher
  - Fußbodenheizung
  - Lüftungsanlagen mit Enthalpie-Wärmetauscher (Viessmann)
  - 7.800 ltr. Regenwasser-Zisterne und Gartenleitungssystem
  - KNX-Bussystem (inkl. Gateway zu Apple HomeKit o.ä.)
  - Multifunktions-Touchtaster, Temperatur, Dimmer etc.
  - CAT7-LAN-Netzwerk samt Patchschrank im Technikmodul (opt. Kameras, Video-Klingel...)
  - elektrische Raffstores bzw. Rollläden, programmierbar
  - Vorbereitung Klimaanlage im OG
  - Erdkabel und CAT7 (Garten, Wallbox)
  - Entkalkungsanlage
  - Elektrische Passivhaus-Katzenklappe
  - Markeneinbauküche (Häcker) mit Miele Geräten
  - versteckte Speisekammer mit Bodenkühlung
  - Ankleidezimmer und Masterbad
  - Bodentiefe Passivhaus-Thermofenster, 3-fach verglast
  - 42cm MultiTec hinterlüfteter Wandaufbau mit Öko-Siegel und bspw. innen 7cm Installationsebene (Außenwände)
  - Technikmodul am Haus angebaut
  - 4 elektrifizierte Außen-Stellplätze
  - 44m² WPC-Terrasse u. Whirlpoolfläche
  - Exklusive Badausstattungen von Villeroy&Boch, Duravit, Hansgrohe, Puris Artis, Bette, Novus
- u.v.m.



Codice oggetto: 26108001 - 65232 Taunusstein

## Tutto sulla posizione

Taunusstein ist mit seinen rd. 30.000 Einwohnern und 10 angegliederten Stadtteilen die größte Stadt im Rheingau-Taunus-Kreis.

Der Standort Taunusstein ist eine attraktive Lage für alle, die gerne naturnah wohnen und zugleich einen kurzen Weg in die Großstadt wünschen. Neuhof bietet eine sehr gute Infrastruktur und es gibt mehrere Kitas, Grundschulen (öffentlich und privat), sowie mehrere weiterführende Schulen (öffentlich und privat).

Dieses einzigartige Anwesen befindet sich in einem sehr ruhigen Wohngebiet in Neuhof, dem viertgrößten Stadtteil von Taunusstein in verkehrsberuhigter, familienfreundlicher Waldrandlage. Somit ist diese Sackgassenlage insbesondere für Familien interessant.

Codice oggetto: 26108001 - 65232 Taunusstein

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 30.11.2032.

Endenergiebedarf beträgt 7.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2022.

Die Energieeffizienzklasse ist A+.

Codice oggetto: 26108001 - 65232 Taunusstein

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Katharina Lichtenberg-Weck

---

Aarstraße 258a, 65232 Taunusstein

Tel.: +49 6128 – 74 06 144

E-Mail: [taunusstein@von-poll.com](mailto:taunusstein@von-poll.com)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)